

Härmed kallas medlemmarna i Brf Vidfamne till ordinarie årsstämma.

TID: Torsdagen den 24 april 2014, kl 18:30

**PLATS: Brf Vidfamnes föreningslokal, mellan port 25 och 29
Ivar Vidfamnes gata**

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av protokollskrivare
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Godkännande av dagordningen
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
13. Fråga om styrelsens behörighet som beslutande organ för ianspråktagande och reservering av yttre reparationsfondens medel
14. Fråga om arvoden
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor och suppleant
18. Val av valberedning
19. Budgetpresentation
20. Stämmans avslutande

Efter stämman kommer den avgående styrelsen att informera om föreningens nya underhållsplan. Det kommer även att hållas en kort allmän frågestund.

Stockholm i april 2014

BRF VIDFAMNE
Styrelsen

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vidfamne får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Vidfamne registrerades av Länsstyrelsen 1985-05-20. Föreningens organisationsnummer är 716419-3695.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-05-30.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheterna förvärvades genom köp 1987-08-28. De ligger i Hägerstens församling. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna. Tomterna är friköpta.

Flyttfågeln 1	Tomtareal 2 978 kvm, innehållande 43 st lägenheter
Stormfågeln 1	Tomtareal 2 950 kvm, innehållande 40 st lägenheter
Stormfågeln 4	Tomtareal 3 427 kvm, innehållande 65 st lägenheter

Sammanlagt har föreningen 148 lägenheter. Sex av dessa är hyresrätter. Antalet hushåll i föreningen uppgår för närvarande till 142, då ett antal av föreningens lägenheter är fysiskt sammanslagna.

Lägenhetsfördelning:

16	st 1 rum och kök		
66	st 2 rum och kök		
57	st 3 rum och kök		
8	st 4 rum och kök		
1	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 8 699 kvm	Lokalyta: 719 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-04-25 bestått av:

Ordinarie	Tobias Edman	Ordf.
	Karin Metell Cueva	Kassör
	Mattias Fredriksson	Sekr.
	Lee Jonsson-Granholm	
	Inger Bokliden	
	Victor Ah-King	
	Jesper Björklund	
Suppleanter	Georg Barchini	
	Anders Vikström	

Fram till ordinarie föreningsstämma var Helena Mähler Lejon, Sandra Forsén, Ella Fathi och Fredrik Isaksson ordinarie ledamöter.

SA 78
1/3 till de
UA. JBT V

Revisorer

Ordinarie	Jan-Inge Andersson Thomas Gustavsson	Intern revisor Osborne Revision AB
-----------	---	---------------------------------------

Suppleant Lotta Sima

Valberedning

Monica Svalfors
Hans Hedberg
Olof Bodén

Större renoveringar genom åren

Fastigheterna bebyggdes under senare delen av 1940-talet.

Under 1990-talet har följande större renoveringar gjorts:

- 1988 - renovering av fasader och balkonger
- 1991-92 - byte av badrumsstammar
- 1996-98 - byte av köksstammar
- Målning av trapphus
- Målning och upprustning av tvättstugor
- Dränering av mark bakom port 2 och 8-14

Under 2000-talet har följande större åtgärder gjorts:

- 2001 - byte till fjärrvärme (tidigare olja)
- 2002-2003 - utvändig målning av fönster
- 2003 - målning av tak
- 2004 - nytt återvinningsrum, nytt grönrums och ett tiotal nya källarförråd, dränering av mark framför portarna 8-14 samt 15-17
- 2005 - ny föreningslokal
- 2006-2007 - fasadrenovering vid huskroppen vid port 2
- 2007 - diverse arbeten i utemiljö: Trappsteg i gången till port 4, kantsten och grus till p-platserna framför port 7 och ett flertal cykelställ utplacerade på gatan
- 2007 - målning av portarna
- 2008 - målning av garageportar och lekställningen framför port 7
- 2008 - ny utrustning i tvättstugorna, nytt övernattningsrum, bastu/relax/gym och nytt styrelserum, reparation av fasadspäckor
- 2009 - Planering av byte av all gemensam el, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), radonmätning i ett urval av lägenheter, energideklaration, nytt lägenhetsregister enligt gällande lagstiftning
- 2010 - Omdragning av all gemensam el samt indragning av trefas-el till lägenheterna, ny gångstig på baksidan av portarna 12-14, installation av elektroniskt bokningssystem för övernattningsrum och bastu, upphandling av trädgårdsskötsel samt snöskottning, justering av brister i OVK från 2009
- 2011 - Underhållsspolning av samtliga fastighetsstammar. Injustering av värmesystemet inkl nya cirkulationspumpar, stamventiler och nya termostater på föreningens samtliga radiatorer.
- 2012 - Installation av portlås, installation av fastighetsnät med bredband till samtliga lägenheter
- 2013 - driftsättning av fastighetsnät och portlås, underhåll av grusytor

JIA X
B
K
all

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 8st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Föreningen hade vid årets slut 208 (209) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjs av ISS Facility Services AB. Städningen har utförts av M&N städ. Brf Vidfamne är medlem i SBC.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen men täcker bostadsrättstillägget.)

Dold reserv

Inom bostadsrättsföreningen finns 6st hyresrätter som ägs och förvaltas av föreningen. Lägenheterna förväntas successivt kunna säljas på marknaden och inbringa likvida medel till föreningen.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1948-1949
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 207 110 kronor d.v.s. 1 210 kronor per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kronor.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the initials "JIA" and "BIB".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- problematik med feldragna rör i vissa badrum har utretts och en tillfredsställande lösning har genomförts i två badrum i port 5
- framtagande av underhållsplan för 2014-2019
- renovering av lekplatsen utanför port 7
- underhåll av samtliga grusytor
- slyröjning på baksidan av ojämna husnummer
- uppdatering av avgifter i enlighet med andelstal och ekonomisk plan
- Fasighetsnät med bredbandsuppkoppling togs i bruk 22 feb
- Elektroniskt låssystem togs i bruk 8 april

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Upphandling av ny fastighetsskötare inkl teknisk förvaltning April 2014

from.

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen i framtiden kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för år 2014.

Föreningsaktiviteter

För närvarande finns följande arbetsgrupper i föreningen:

Gröngruppen - organiserar föreningens gröndagar, en på hösten och en på våren. Utöver detta arbetar gruppen med att se över vår utemiljö och komma med förslag på passande åtgärder.

Informationsgruppen - ger ut medlemsbladet IVAR tre gånger om året samt håller föreningspärmen uppdaterad.

Okulärbesiktning

Okulärbesiktning gjordes den 26 oktober 2013. Brister och förbättringsmöjligheter dokumenterades och tas vidare som åtgärdsplaner i den kommande underhållsplanen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt beslut höjs årsavgifterna med 10% den 1 januari 2014 för att komma tillrätta med ett befintligt underskott. Sittande styrelse har för avsikt att fortsätta en kontinuerlig justering av avgifterna för att täcka kostnadsökningarna gällande drift och underhåll av fastigheterna.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5 025 661	4 736 906	4 605 457	4 584 108	4 560 710
Resultat före reservering	-1 024 504	-1 081 953	-1 577 421	-379 412	496 589
Reservering yttre reparationsfond	92 946	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	92 946	0	0	278 838	185 892
Fastighetslån kronor/kvm	319	319	319	107	107
Kassalikviditet (%)	212	177	96	197	347
Årsavgift bostäder kronor/kvm	449	449	438	417	417

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 461 575
årets förlust	-1 024 504
	-3 486 079

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	92 946
i ny räkning överföres	-3 579 025
	-3 486 079

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

113 * J1A
U. J. B. E.
U. J. B. E.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	5 025 661	4 736 906
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-577 996	-893 893
Driftskostnader	3	-3 308 031	-3 055 726
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-664 866	-491 802
Avskrivningar	5	-1 428 857	-1 360 070
Resultat före finansiella poster		-954 089	-1 064 585
Ränteintäkter		21 849	19 556
Räntekostnader		-92 264	-107 704
Resultat efter finansiella poster		-1 024 504	-1 152 733
Resultat före skatt		-1 024 504	-1 152 733
Statlig skatt		0	70 780
Årets resultat		-1 024 504	-1 081 953

1/3 x BZ
31A MU
UA: JE

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	31 680 438	32 227 034
Mark		8 648 000	8 648 000
Markanläggningar	7	292 506	329 068
Pågående om- och tillbyggnader	8	0	828 875
Maskiner och inventarier	9	70 750	141 500
		40 691 694	42 174 476
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar / SBC		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		40 696 694	42 179 476
Omsättningstillgångar			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 345 812	2 118 710
Hyses- och avgiftsfordringar		17 876	201
Övriga fordringar	10	21 019	13 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	336 181	115 668
		2 720 888	2 247 818
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 139	3 388
Summa omsättningstillgångar		2 723 028	2 251 206
SUMMA TILLGÅNGAR		43 419 721	44 430 682

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number 219 and various initials.

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		26 701 131	26 701 131
Upplåtelseavgifter	13	15 821 946	15 821 946
Yttre reparationsfond		92 946	0
		42 616 023	42 523 077
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 461 575	-1 286 676
Årets resultat		-1 024 504	-1 081 953
		-3 486 079	-2 368 629
Summa eget kapital		39 129 944	40 154 448
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	3 003 078	3 003 078
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		314 356	308 760
Skatteskulder		1 246	21 858
Övriga skulder		0	1 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	971 097	941 126
Summa kortfristiga skulder		1 286 699	1 273 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 419 721	44 430 682
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser:			
Pantbrev hos långivare	Flyttfågeln 1	3 110 000	3 110 000
	Stormfågeln 1	2 087 000	2 087 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

JIA x MB
JBO WU
VA VB

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	83 år
Inventarier	5 år
Markanläggning	20 år
Övriga om- tillbyggnader	se not 5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Intäktsredovisning

Inkomster från hyror och månadsavgifter intäktsförs i den period som hyran/avgiften avser.

Föreningens fond för yttre underhåll

Från och med i år reserveras/ianspråkats yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "JA", "B", "K", "B", "U", and "N".

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	353 680	331 137
Hysesintäkter lokaler	468 794	415 968
Hysesintäkter garage	64 980	64 170
Hysesintäkter p-platser	110 520	109 220
Hysesintäkter övriga objekt	28 650	28 449
Årsavgifter bostäder	3 740 025	3 684 981
Kabel-TV / Internet	201 795	0
Ersättningar och intäkter	25 910	66 187
Fakturerade kostnader	31 307	36 794
	5 025 661	4 736 906

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	577 996	658 137
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	235 756
	577 996	893 893

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	339 447	338 095
Serviceavtal	10 260	6 513
Yttre skötsel/snöröjning	29 154	76 463
Fastighetsel	144 741	140 880
Uppvärmning	1 548 301	1 506 312
Vatten	229 456	226 601
Sophämtning	163 255	166 546
Fastighetsförsäkring	152 800	137 006
Självrisk/reparation försäkringsskador	83 556	7 995
Kabel-TV och internet	352 211	183 797
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	207 110	248 590
Övriga driftkostnader	47 740	16 928
	3 308 031	3 055 726

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	90 447	70 608
Styrelsearvoden	179 999	150 000
Löner övriga	0	2 300
Lagstadgade sociala avgifter	55 765	49 423
Revisionsarvode	46 875	37 500
Förvaltningsarvode	127 620	116 414
Övriga externa tjänster	164 160	65 558
	664 866	491 803

JIB
B
U
1/3
JA
x

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad enligt 83-årig rak plan, slutår 2088	282 034	282 034
Om/tillbyggnad	1 039 511	970 724
Fjärrvärme år 12/20	36 562	36 562
Maskiner till gym år 4/5	70 750	70 750
	1 428 857	1 360 070

Avskrivningar om/tillbyggnad:

Stambyte, 60 696 kr, år 15/50
Återvinningsrum och grönrums, 121 495 kr, år 10/10
Föreningslokal, 117 908 kr, år 8/10
Gym/relax/övernattningsslägenhet, 197 336 kr, år 4/10
Elstigar/trefasel, 285 510 kr, år 3/20
Ventilbyte och injustering, 179 071 kr, år 2/10
Kodlås, 77 495 kr, år 1/10

Not 6 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 982 104	30 982 104
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	15 781 877	13 991 170
Kodlås	774 949	
Ventilbyte och injustering		1 790 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 538 930	46 763 981
Ingående avskrivningar enligt plan	-14 536 947	-13 284 189
Årets avskrivningar enligt plan	-1 321 545	-1 252 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 858 492	-14 536 947
Utgående redovisat värde	31 680 438	32 227 034
Taxeringsvärden byggnader	71 591 000	65 604 000
Taxeringsvärden mark	60 938 000	53 053 000
	132 529 000	118 657 000

I utgående redovisat värde ingår byggnad med kr 21 152 549 (21 434 583), stambyte kr 2 124 354 (2 185 050), återvinningsrum och grönrums kr 0 (121 495), föreningslokal kr 235 818 (353 726), gym/relax/övernattningsslägenhet/styrelserum kr 1 184 013 (1 381 349), byte av elstigar och indragning av trefasel kr 4 853 685 (5 139 195), ventilbyte och injustering kr 1 432 565 (1 611 636) och kodlås kr 697 454.

31A
1/3 JBW MLL
VA. ~~BA~~ X U

Not 7 Markanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	731 250	731 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	731 250	731 250
Ingående avskrivningar	-402 182	-365 620
Årets avskrivningar	-36 562	-36 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-438 744	-402 182
Utgående redovisat värde	292 506	329 068

I utgående redovisat värde ingår fjärrvärmeinstallation med kr 292 506 (329 068).

Not 8 Pågående om- och tillbyggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Pågående om- och tillbyggnader	0	828 875
	0	828 875

Kodlås installation har aktiverats och skrivs av på 10 år.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	817 477	817 477
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	817 477	817 477
Ingående avskrivningar	-675 977	-605 227
Årets avskrivningar	-70 750	-70 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-746 727	-675 977
Utgående redovisat värde	70 750	141 500

I utgående redovisat värde ingår maskiner till gym med kr 70 750 (141 500).

Not 10 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	8 809	8 753
Andra kortfristiga fordringar	12 210	4 486
	21 019	13 239

JPA
B
JBE
M
H
K
M
N

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	165 070	18 699
Förutbetald kabel-tv	97 064	45 834
Förutbetald vattenavgift	19 214	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	54 833	51 135
	336 181	115 668

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 701 131	15 821 946	0	-1 286 676	-1 081 953
Disposition av föregående års resultat:			92 946	-1 174 899	1 081 953
Årets resultat					-1 024 504
Belopp vid årets utgång	26 701 131	15 821 946	92 946	-2 461 575	-1 024 504

Not 13 Upplåtelseavgifter

Hysesrätter har ombildats till bostadsrätter och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med kronor 15 967 796.

Avgår kronor 145 850 avseende erlagt mäklararvode/styling för upplåtna bostadsrätter.

Not 14 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - rörlig ränta	1 003 078	1 003 078
SEB - bundet lån tom 2014-07-28, ränta 3,75%	1 000 000	1 000 000
SEB - rörlig ränta	1 000 000	1 000 000
	3 003 078	3 003 078

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	180 000	150 000
Upplupna sociala avgifter	58 127	48 701
Upplupna räntekostnader externt	4 684	5 397
Förskottsbetalda hyror/avgifter	315 654	210 276
Upplupna uppvärmningskostnader	206 047	257 790
Upplupna elavgifter	12 749	13 942
Upplupna renhållningsavgifter	5 277	3 938
Upplupna reparationer o underhåll	108 012	162 369
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 547	52 588
Beräknat arvode för revision	44 000	36 125
	971 097	941 126

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including "JA", "B", "1/3", "Kull", and "31/12".


Hägersten 2014-

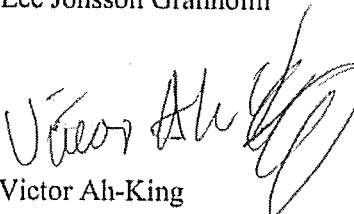

Tobias Edman


Karin Metell Cueva

Hen 
Mattias Fredriksson

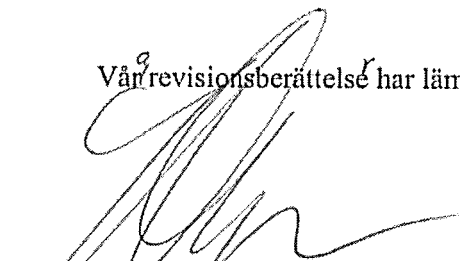

Lee Jonsson Granholm


Inger Bokliden



Victor Ah-King


Jesper Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2014


Jan-Inge Andersson
Föreningsrevisor

Osborne Revision AB


Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIDFAMNE
Org. nr 716419-3695

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

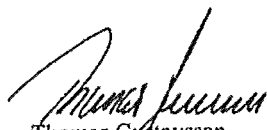
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Stockholm den 4 april 2014


Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Jan-Inge Andersson, är av Brf Vidfamne i Hägersten vald föreningsrevisor. För räkenskapsåret 2013 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för informationen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Jag har granskat föreningens räkenskaper och avtal genom stickprov samt styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut. Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag inte funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkning, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 april 2014



Jan Inge Andersson

Föreningsrevisor

4498 Brf Vidfamne
Hägersten

Budget registrerad _____ Sign _____

		RESULTAT	BUDGET	RESULTAT	BUDGET
		2012	2013	2013	2014
Avser tusentals kronor - tkr					
Hysesintäkter	3011	949	967	1 027	1 063
Årsavgifter bostäder	3021	3 685	3 740	3 740	4 114
Internet intäkter	307201	0	225	202	269
Gemensamhetslokaler	3213	0	0	22	10
Övriga intäkter	3290	103	30	4	0
Fakturerade kostnader	3514	0	0	31	0
RÖRELSENS INTÄKTER		4 737	4 962	5 026	5 456
Fastighetsskötsel entr.	4110	163	169	174	174
Fastighetsskötsel entr. utöver avtal	4111	35	10	14	10
Städning entr.	4120	140	193	151	193
Serviceavtal	4143	7	17	10	17
Energidukfunktioner	4144	0	0	0	0
Yttre skötsel/Snöörjning	416030	76	150	29	150
Löpande reparationer/underhåll	4300	658	550	578	550
Planenligt underhåll	4500	236	100	0	100
Avgift erhållna bidrag för rep. /.	4597				
Pågående om- och tillbyggnad	1182	829			
Investeringar enl underhållsplan	4500	1 791			
.. varav skall aktiveras /.	4598	-1 791			
					Underhållsplan? Kolla med revisor aktivering/fond
Elavgifter	4610	141	160	145	160
Uppvärmning	4620	1 506	1 387	1 548	1 600
Vatten & avlopp	4630	227	230	229	230
Sophämtning	4640	134	170	136	137
Container/gravsopor	4641	33	0	27	40
Fastighetsförsäkringar	4711	137	154	153	159
Självrisk/reparation försäkringskostor	4712	8	0	84	0
Försäkringsersättningar	4713	0	0	0	0
Kabel-TV	4760	175	90	91	90
Internet	4770	9	278	261	329
Fastighetsskatt	4800	249	207	207	208
Övr förbrukningsinventarier/material	5490	17	17	48	17
Inkasso/avlysning/långtidsbevakning	6062	2	2	5	2
Styrelsearvode	6410	150	150	180	180
Revisionsarvode	6420	38	40	47	45
Förvaltningsarvoden	6481	116	128	128	132
Övertätlese-/pantförskrivningskostnad	6483	37	0	28	0
Övriga förvaltningskostnader	6490	29	29	57	29
Bankkostnader	6570	1	1	2	2
Övriga externa tjänster	6590	57	57	154	57
Föreningsavgifter	6982	8	8	8	8
Låner övriga	7020	2	0	0	0
Lagsstadgade sociala avgifter	7510	49	49	56	58
Avskrivning byggnad	7821	282	282	282	282
Avskrivning om- och tillbyggnader	7822	971	1 012	1 040	918
Avskrivning anläggningar	7829	37	37	37	37
Avskrivning inventarier	7832	71	71	71	71
RÖRELSENS KOSTNADER		5 801	5 748	5 980	5 985
RÖRELSENS RESULTAT		-1 064	-786	-954	-529
Ränteintäkter från bank	8311	0	0	0	0
Överskatterränta ej skattepliktig	8314	1	0	0	0
Övriga ränteintäkter klientmedel	8319	18	0	22	0
FINANSIELLA INTÄKTER		19	0	22	0
Räntekostnader fastighetslån	8411	108	101	92	96
FINANSIELLA KOSTNADER		108	101	92	96
Statlig skatt	8980	-71	0	0	0
RESULTAT	8999	-1 082	-887	-1 024	-625
Innspråksgående av yttre reparationsfond		0	0	0	0
Reservering till yttre reparationsfond /.		-93	-93	-93	-93
		-1 175	-980	-1 117	-718
Beslut resultatdispositionen		12-12-31	13-12-31	14-12-31	
Balanserat resultat enl BR		-1 287	-2 462	-3 579	
Yttre reparationsfond enl BR		0	93	186	
Innspråksgående av yttre reparationsfond		0	0	0	
Reservering till yttre reparationsfond		93	93	93	
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut		93	186	279	

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter 10% FROM: 2014-01-01

Gemensamtillig avgift per 14-01-01 uppgår till 493 kr/även.

SIGN: CE

	2012	2013	2014
El/värme/vatten/sophämtning	2 041	2 053	2 167
Löpande rep och underhåll	658	578	550
Övr. driftkostn.	1 237	1 658	1 652
Avskrivningar	1 361	1 430	1 398
Räntekostnader	102	93	96
Fastighet/statlig skatt	178	207	208
Kostnader exkl. planerligt underhåll	5 583	6 050	5 981

4498 Brf Vidfjärne

